

Die eine Zahl

Bewerte jede Immobilie in unter 10 Minuten – mit der Schlutt-Formel. Dieses Workbook führt dich Schritt für Schritt: drei Rechenvorlagen zum Ausfüllen, ein komplett durchgerechnetes Beispiel und die Checkliste, die kein Rechner ersetzt.

$$V_{10} \geq 1,5 \times E$$

DAS IST DRIN

- | | |
|--|--|
| 1 Rechenvorlage · Eigenkapital (E)
Was du wirklich einsetzt – sauber definiert. | 2 Rechenvorlage · Vermögenszuwachs (V_{10})
Tilgung, Wertsteigerung, Steuer, Cashflow. |
| 3 Bonus · AfA-Doppelhebel
Der Steuerhebel für Spitzensteuerzahler. | ✓ Entscheidungs-Ampel & Checkliste
Grün/Gelb/Rot + „Was kein Rechner sieht“. |

Steffen Schlutt · Immobilieninvestor seit 2002 · 50+ eigene Einheiten · STEINSPARBUCH-System

SO FUNKTIONIERT DIE EINE ZAHL

Die Schlutt-Formel

Eine Immobilie ist dann gut, wenn sie in 10 Jahren mindestens das **Anderthalbfache** deines eingesetzten **Eigenkapitals** an Vermögen aufbaut. Zwei Größen, ein Vergleich:

E Eigenkapital

Das, was **du** reinsteckst. Nach der STEINSPARBUCH-Regel fest definiert:
Kaufnebenkosten + 10 % des Kaufpreises.

V₁₀ Vermögenszuwachs

Was die Immobilie in **10 Jahren** aufbaut:
Tilgung (zahlt der Mieter) + Wertsteigerung (konservativ 2 %/Jahr) + AfA-Steuvorteil + laufender Cashflow (kann negativ sein).

Die Entscheidungsregel

Ist $V_{10} \geq 1,5 \times E$, trägt das Objekt. Der Faktor **1,5** ist der Sicherheitspuffer – er entspricht rund **9,6 % Eigenkapitalrendite pro Jahr**. Alles darunter: genauer hinschauen.

DURCHGERECHNETES BEISPIEL · KAUFPREIS 289.000 €

Eigenkapital E = 28.900 € Nebenkosten + 28.900 € (10 % Kaufpreis) = **57.800 €**

Vermögenszuwachs V₁₀ = 62.000 € Tilgung + 63.000 € Wertsteigerung + 15.000 € Steuervorteil – 55.000 € Cashflow = **≈ 85.000 €**

Hürde = $1,5 \times 57.800 \text{ €} = 86.700 \text{ €}$ → 85.000 € liegt **knapp darunter**: ein Grenzfall (≈ 9,5 % p.a.), den man verhandeln oder optimieren muss.

Hinweis: Die Schlutt-Formel ist keine allgemein anerkannte wissenschaftliche Kennzahl, sondern die persönliche Entscheidungsregel, mit der Steffen Schlutt seit 2002 jede eigene Kaufentscheidung prüft (50+ Einheiten). Keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung.

SCHRITT 1

Dein eingesetztes Eigenkapital (E)

Trage die Zahlen deines Objekts ein. E ist bewusst eng definiert – Nebenkosten plus 10 % des Kaufpreises. Der Rest wird finanziert.

POSITION	BEISPIEL	DEIN OBJEKT
Kaufpreis	289.000 €	
Grunderwerbsteuer je nach Bundesland 3,5–6,5 %	≈ 18.800 €	
Notar & Grundbuch ca. 1,5–2 %	≈ 5.200 €	
Makler (falls anfällt) 0–3,57 %	≈ 4.900 €	
Σ Kaufnebenkosten	28.900 €	
+ 10 % des Kaufpreises	28.900 €	
= Eigenkapital E	57.800 €	

Merke

Je kleiner dein E bei gleichem Objekt, desto höher deine Eigenkapitalrendite – **aber** desto knapper der Puffer. Die 10-%-Regel hält dich auf der sicheren Seite: genug Eigenanteil, dass die Bank mitspielt und du bei Leerstand nicht sofort ins Wanken kommst.

SCHRITT 2

Dein Vermögenszuwachs in 10 Jahren (V_{10})

Vier Bausteine ergeben zusammen, was das Objekt für dich aufbaut. Achtung: Der laufende Cashflow ist bei fremdfinanzierten Objekten oft **negativ** – du legst monatlich etwas drauf. Das ist normal und wird von Tilgung, Wertsteigerung und Steuervorteil überkompensiert.

BAUSTEIN	BEISPIEL	DEIN OBJEKT
Tilgung in 10 Jahren aus dem Tilgungsplan der Bank – zahlt der Mieter	+ 62.000 €	
Wertsteigerung konservativ 2 %/Jahr × Kaufpreis × 10	+ 63.000 €	
AfA-Steuervorteil (10 J.) Abschreibung × persönlicher Steuersatz	+ 15.000 €	
Laufender Cashflow (10 J.) Miete – Rate – Rücklagen; oft negativ	– 55.000 €	
= Vermögenszuwachs V_{10}	≈ 85.000 €	

Faustformel Wertsteigerung

Kaufpreis × 2 % × 10 Jahre. Bei 289.000 € sind das rund 58.000 € linear – mit Zinseszins etwas mehr (~63.000 €). Rechne **konservativ**: Lieber die Immobilie ist besser als die Zahl, nicht umgekehrt.

SCHRITT 3

Trägt dein Objekt?

VERGLEICH	BEISPIEL	DEIN OBJEKT
Vermögenszuwachs V_{10}	85.000 €	
Hürde = $1,5 \times E$	86.700 €	
Verhältnis $V_{10} \div E$ (Ziel $\geq 1,5$)	1,47 ×	

 $\geq 1,5$ · Grün

Trägt. Objekt ernsthaft prüfen und ins Detail gehen.

1,3–1,5 · Gelb

Grenzfall. Nur mit Preisnachlass, besserer Finanzierung oder Optimierung.

 $< 1,3$ · Rot

Finger weg – oder der Preis muss deutlich runter.

BONUS-HEBEL

Der AfA-Doppelhebel (für Spitzensteuerzahler)

Über die richtige Kaufpreisaufteilung Gebäude/Grund und ggf. beschleunigte Abschreibung machst du aus der Standard-AfA schnell ein Vielfaches an absetzbarem Betrag. Im Spitzensteuersatz zahlt das Finanzamt so einen Teil deiner Rate mit.

POSITION	BEISPIEL	DEIN OBJEKT
Gebäudeanteil (absetzbar) Kaufpreis – Grundstücksanteil	200.000 €	
Jährliche AfA Gebäudeanteil × AfA-Satz	≈ 8.000 €	
Steuerersparnis/Jahr = AfA × Steuersatz	≈ 3.400 €	

SCHRITT 4

Was kein Rechner sieht

Die Zahl entscheidet, **ob** du weiterschaut. Diese vier Punkte entscheiden, ob die Zahl auch hält. Hak sie ehrlich ab, bevor du ein Angebot machst.

- ☐ **1 · Standort trägt in 10 Jahren**
Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung, Leerstandsquote, Infrastruktur. Kaufst du sinkende oder tragende Lage?
- ☐ **2 · Finanzierung steht**
Finanziert deine Bank dieses Objekt so, wie du kalkulierst? Zins, Tilgung, Zinsbindung realistisch angesetzt?
- ☐ **3 · Preis stimmt**
Trägt die Rendite auch bei ehrlichen Zahlen – oder nur, weil du Miete und Wertsteigerung zu optimistisch angesetzt hast?
- ☐ **4 · Substanz & Rücklagen**
Zustand, Instandhaltungstau, WEG-Rücklagen. Was in 10 Jahren an Kosten kommt, frisst sonst deinen Cashflow.

Deine Zahl steht – jetzt an einem echten Objekt prüfen

Bring dein Objekt (oder eins, das du gerade prüfst) mit in ein kostenloses 30-Minuten-Erstgespräch. Ehrliche Einschätzung, kein Verkaufsdruck.

Kostenloses Erstgespräch sichern

steffen-schlutt.de/gespraech-vereinbaren

© Steffen Schlutt Investment GmbH · Am Strubbenberg 45 · 49809 Lingen. Dieses Workbook dient der Orientierung und ersetzt keine individuelle Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung. Werte sind Beispielannahmen.